

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 17 de mayo de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Víctor Rojas Guzmán y Ramona Rojas Berroa.

Abogados: Licdos. Erick Alexander Santiago Jiménez, Pablo Mañón Valverde y Lino Andrés Gutiérrez.

Recurridos: Inmobiliaria José G. Pimentel, S. A. y Andrés Francisco Lluberres & Cía., C. por A.

Abogados: Dres. Jorge Morales Paulino, Luis Taveras Moquete y Lic. Julián Alvarado.

**TERCERA SALA.**

*Casa.*

Audiencia pública del 28 de junio de 2017.  
Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por los señores Víctor Rojas Guzmán y Ramona Rojas Berroa, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0850251-9 y 001-0469886-5, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Blas Hinojosa, núm. 15, del sector Villa Mella, La Mencia, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 17 de mayo de 2016, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Erick Alexander Santiago Jiménez, por sí y por el los Licdos. Pablo Mañón Valverde y Lino Andrés Gutiérrez, abogado de los recurrentes, los señores Víctor Rojas Guzmán y Ramona Rojas Berroa,

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Julián Alvarado, en representación del Dr. Luis Taveras Moquete y el Lic. Jorge Morales Paulino, abogados de los recurridos, los señores Inmobiliaria José G. Pimentel, S. A. y Andrés Francisco Lluberres & Cía., C. por A.;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 7 de julio de 2016, suscrito por los Licdos. Pablo Mañón Valverde, Erick Alexander Santiago Jiménez y Lino Andrés Gutiérrez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0595580-1 y 001-1442710-7, respectivamente, abogados de los recurrentes, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 19 de octubre de 2016, suscrito por el Dr. Jorge Morales Paulino y el Lic. Héctor Luis Taveras Moquete, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0082324-4 y 225-0025318-6, respectivamente, abogados de los recurridos;

Que en fecha 24 de mayo de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: **a)** que con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados, en reconocimiento de derechos, en relación a las Parcelas núms. 20 y 21–Provisional, del Distrito Catastral núm. 17, del Distrito Nacional, la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó la Decisión núm. 20152389, de fecha 25 de mayo de 2015, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Se declara de oficio, la inadmisibilidad de la demanda en reconocimiento de derechos y cancelación de Certificado de Título, propuesta Víctor Rojas Guzmán y Ramona Rojas Berroa, por falta de interés de la parte demandante, en atención a los motivos de esta sentencia; **Segundo:** Se declaran las costas de oficio; **Tercero:** Ordena a la secretaria del tribunal cumplir los requerimientos pertinentes para la publicación de esta sentencia conforme a lo previsto por la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario; comuníquese: esta decisión al Registro de Títulos de Santo Domingo, por la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoger en cuanto a la forma los recursos de apelación interpuesto en fechas 30 de junio y 2 de julio de 2015, por los señores Josefa Rojas, Celia rojas, Wendy Jiménez, Enriqueta Roja, Rosanna María Rojas, Lurden Rojas, Guadalupe Rojas, Colasina Rojas Concepción, Crusita Martínez, Epifanía Almonte De la Rosa, Cristina Martínez De la Rosa, Isidro Martínez De los Santos, Tomás Tolentino Rojas, Ana Estela Almonte Rojas Guzmán, José Luis Polanco Marte, Víctor Rojas Guzmán, Ramona Rojas Guzmán, Víctor Rojas Guzmán y Ramona Rojas Berroa, contra la Decisión núm. 20152389, dictada por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación a una Litis sobre Derechos Registrados, respecto de la Parcelas núms. 20 y 21–Provisional, del Distrito Catastral núm. 17, del Distrito Nacional; **Segundo:** En cuanto al fondo, modifica la Decisión núm. 20152389, dictada por la Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación a una Litis sobre Derechos Registrados, respecto de la Parcelas núms. 20 y 21–Provisional, del Distrito Catastral núm. 17, del Distrito Nacional, para que en la parte dispositiva donde dice y se lee inadmisibilidad por falta de interés, se lea y diga de ahora en adelante modificaciones la Decisión núm. 20152389, dictada por la Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación a una Litis sobre Derechos Registrados, respecto de la Parcelas núms. 20 y 21–Provisional, del Distrito Catastral núm. 17, del Distrito Nacional, en razón de la declaración de inadmisibilidad de la demanda en primer grado, pretensión de ambos recurrentes, contestando con la misma disposición ambos recursos; **Tercero:** Condena a las partes sucumbientes al pago de las costas, a favor de la parte recurrida; **Cuarto:** Ordena la comunicación de la presente decisión al Registro de Títulos de Santo Domingo, a los fines del levantamiento de la oposición inscrita con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, una vez la presente decisión adquiera autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; **Quinto:** Comisiona al ministerial Ysidro Martínez Mota, Alguacil de Estrados de este Tribunal Superior de Tierras, para la notificación de esta decisión a cargo de la parte con interés; Comuníquese: A la Secretaría General de este Tribunal, a los fines de publicación y ejecución”;

Considerando, que los recurrentes en su recurso no proponen expresamente medios de casación, y como agravios señalan, “fallo extra petita, mala apreciación de los elementos de prueba, desnaturalización de los hechos, y mala aplicación de una norma jurídica y debido proceso de ley”;

Considerando, que en cuanto al primer agravio propuesto, el cual será examinado en primer término por convenir a la solución del caso, los recurrentes señalan, en síntesis, lo siguiente: “que de acuerdo a lo señalado por el Tribunal a-quo en el libro 2246, folio 169 de la sentencia impugnada, su decisión es extra *petita*, que aun cuando modifica la decisión, pretendiendo darle la verdadera fisionomía, sin embargo el medio propuesto tanto en primer grado como en grado de apelación por la parte recurrida, versaba sobre la prescripción de la acción, no así sobre la calidad de los recurrentes y ni mucho menos su capacidad para actuar en justicia, por lo que el tribunal falló más allá de lo solicitado por las partes, y más violentó el principio *nec reformatio in peius*, pues el recurso de apelación sólo se ejerce para el propio beneficio”;

Considerando, que el asunto gira en torno a que los actuales recurrentes interpusieron una litis sobre derechos registrados, en homologación de determinación de herederos y ejecución de la sentencia número 1 del 21 de octubre de 1929, dictada por el Tribunal Superior de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, así como la sentencia número 1 del Tribunal Superior de Tierras del Distrito Nacional de fecha 22 de agosto del 1930, a lo que el Tribunal de Jurisdicción Original declaró de oficio la inadmisibilidad de la demanda por falta de interés de la parte demandante, y que recurrida dicha decisión en apelación por los señores Víctor Rojas Guzmán y Ramona Rojas Berroa, actuales recurrentes, fue confirmada por el Tribunal a-quo, pero modificó el fin de la inadmisión, en la consideración de que la inadmisibilidad de la demanda no era por falta de interés sino por falta de calidad;

Considerando, que del estudio de los documentos depositados con motivo del presente recurso, entre los cuales se encuentra la sentencia de primer grado, se advierte los hechos siguientes: a) que sobre las pretensiones de los actuales recurrentes en cuanto al reconocimiento de derechos, en primer grado, la co-recurrida, la Inmobiliaria José G. Pimentel, S. A., de manera principal e incidental, había solicitado la inadmisibilidad de la litis por falta de objeto, en virtud de que la sentencia que pretendía hacer valer los demandantes, había sido ejecutada y había adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, y subsidiariamente, también había solicitado la inadmisibilidad de la litis por falta de calidad e interés de los demandantes, fundado en que los antepasados de los actuales recurrentes, de manera voluntaria y a título personal vendieron a favor de Luis Aurich, los derechos que le habían sido conferido mediante sentencia que ellos habían esbozados de los actos introductivos de la litis; b) que la co-recurrida, Andrés Francisco Lluberes & Cía, por A., de manera principal, había solicitado el rechazo de la demanda de los recurrentes, y de manera incidental, había solicitado la inadmisibilidad de la demanda por extemporánea, fundada en la prescripción que consagra el artículo 2262 del Código Civil, y todas las acciones intentadas contra el Decreto núm. 5535, de fecha 24 de agosto del 1938, del Tribunal Superior de Tierras y determinación de heredero inscrita en el Registro de Título en fecha 03 de julio de 1946 en relación al inmueble en litis”;

Considerando, que el Tribunal a-quo para confirmar la sentencia de primer grado, transcribió los alegatos de los recurrentes, los cuales eran lo siguiente: 1) que la demanda inicial consistió en el reconocimiento de derecho, en que los recurrentes alegaron, que en el año 1928 el señor Celestino Rojas, publicó en la gaceta oficial el aviso público para los trabajos de un saneamiento, asunto que dio lugar a la sentencia del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, número 01 de fecha 21 de octubre de 1929, que ordenó el registro del Distrito Catastral número 68 a favor de los herederos del señor Gregorio Rojas y el rechazo de la reclamación hecha por la sucesión Paradas Castillo, Paradas Sánchez y Paradas Bonilla, y que éstos no conforme recurrieron y el Tribunal Superior de Tierras el 22 de agosto de 1930 confirmó la decisión recurrida, y así el terreno comprendido en Distrito Catastral número 68, de Villa Mella, fuera registrado a favor de la sucesión de Celestino Rojas, sentencia que no fue recurrida según certificación de la Suprema Corte de Justicia del 29 de diciembre de 2011; 2) que existió un oficio sin fecha, del Director General de Mensuras que solicitaba la determinación de los herederos del finado Celestino Rojas; 3) que los recurrentes habían realizado las investigaciones de lugar del rastreo de la parcela, y que había descubierto que el llamado Distrito Catastral núm. 68, La Mencía, en Villa Mella, fue denominado como Parcelas 20 y 21 Provisional, del Distrito Catastral núm. 17, del Municipio Santo Domingo Norte, las cuales habían sido adjudicadas a Ángel María Paniagua, mediante Decreto de Registro núm. 6458, de fecha 12 de junio de 1939, que había vendido al señor José Pimentel hijo, en fecha 4 de septiembre de 1962, como aporte en naturaleza a la compañía Inmobiliaria José Pimentel, S. A., mediante Acta de Asamblea de fecha 19 de agosto de 1991, y de que luego se encontraba registrada a nombre de Andrés Francisco Lluberes & Cía. por A., según constaba en el Certificado de Título núm. 83-2904”;

Considerando, que el Tribunal-quo para confirmar la sentencia, manifestó, “haber analizado las pruebas depositadas por las partes, conjuntamente con sus pedimentos, a lo que pudo determinar que los demandantes originarios del proceso, hoy parte recurrente, no habían justificado su interés legítimo en apoyo a sus pretensiones, respecto a los derechos de las Parcelas números 20 y 21 Provisional, del Distrito Catastral número 17, de Santo Domingo Norte, puesto que no había sido demostrado al Tribunal, de que el señor Celestino Rojas era el legítimo propietario de derecho dentro de dicha propiedad, y de que en el expediente no reposaba el acta de

defunción del señor Celestino Rojas, ni constaba determinación de heredero, que estableciera que los recurrentes fueran los legítimos herederos de los derechos que pretendían”; que además, expuso en sus motivos el Tribunal a-quo, “que si bien el juez de primer grado había declarado inadmisibile la demanda por falta de interés, la realidad era que sus motivaciones eran acorde a la falta de calidad, y que era la que correspondía al caso, y de que, no obstante haber sido descrita en la parte dispositiva como falta de interés, era necesario que el tribunal previo a la confirmación, la modificara en ese sentido, para que donde dijera inadmisibilidat por falta de interés, se leyera en adelante, inadmisibilidat por falta de calidad, de que era lo que correspondía”; que una vez hecha la salvedad para la modificación de la sentencia de primer grado, concluyó indicando, “que los recurrentes no tenían calidad para demandar a la compañía Andrés Francisco Lluberés & Cía. por A., así como a la Inmobiliaria José Pimentel, S. A., por no haber demostrado en la instancia derecho registrado o por registrar en las parcelas objeto del recurso”;

Considerando, que como se puede observar de las motivaciones de la sentencia impugnada, que la parte recurrente “no había justificado su calidad para demandar a la compañía Andrés Francisco Lluberés & Cía. por A., y a la Inmobiliaria José Pimentel, S. A.”, por lo que el Tribunal a-quo, confirmaba la sentencia de primer grado que declaró inadmisibile la demanda originaria de la parte recurrente, bajo el fundamento de no haber demostrado derechos registrados o por registrar en la parcela objeto del recurso”, pero señalando de que tal inadmisibilidat era a acorde a la falta de calidad y de que era lo que correspondía al caso, y así hizo constar en el dispositivo de la sentencia impugnada, cuando de manera oficiosa y sobre el mismo fundamento el juez de primer grado, había considerado dicha inadmisibilidat en la falta de interés, es decir, que el órgano de alzada le dio un giro a la base jurídica sustentadora de la inadmisibilidat, dado que la actuación del juez de primer grado fue de oficio, al amparo del segundo párrafo del artículo 47 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, que le da potestad al juez para declarar de oficio un medio de inadmisión resultante de la falta de interés, de lo que resulta, que el Tribunal a-quo al modificar la decisión en cuanto a lo juzgado, dejó establecida su postura de que la falta de calidad es un fin de inadmisión que puede ser suplido de oficio por el juez, lo que conlleva una errónea interpretación del segundo párrafo del artículo 47 de la Ley núm. 834; por tales motivos, procede acoger el recurso y casar la sentencia impugnada;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas, sin embargo, las costas podrán ser compensadas, cuando una sentencia fuere casada por cualquiera violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, de conformidad con el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 17 de mayo de 2016, en relación a las Parcelas núms. 20 y 21—Provisional, del Distrito Catastral núm. 17, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este; **Segundo:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 28 de junio de 2017, años 174° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez. Cristiana A. Rosario V., Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.